

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-SUR-LAVEZON

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°8

**Recensement du bâti en zones agricoles et naturelles pouvant
bénéficier du changement de destination**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2022

Madame le Maire, Marie-Noëlle Laville



MAIRIE DE SAINT-MARTIN-SUR-LAVEZON

59 Place du champ de Mars

07 400 SAINT-MARTIN-SUR-LAVEZON

Tel. : 04 75 52 98 48

Mail : mairie@saintmartinsurlavezon.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

PREAMBULE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Dans les zones agricoles et naturelles, le PLU peut désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...) »

- Dans ce cas l'autorisation de réaliser des travaux ne sera accordée qu'après avis conforme de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en zone A) ou de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone N) conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

« (...) Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

METHODOLOGIE

- Pour sauvegarder ces constructions qui participent à nos paysages ruraux, la commune doit les recenser et inscrire dans son document d'urbanisme les constructions qui peuvent devenir des habitations, des commerces ou des services.
- Méthodologie appliquée :
 - ✓ **Définition des critères de sélection du bâti**
 - ✓ **Pré-repérage sur un plan cadastral suivant des critères définis**
 - ✓ **Déplacement conjoint sur site** : élus et bureau d'étude en charge du PLU afin de collecter les informations sur les différents bâtiments avec prise de photos.

- Les critères retenus :

- ✓ Localisation en zone A et N ;
- ✓ Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle ;
 - L'ancienneté du bâti (antérieur aux années 1950)
 - L'histoire de la fonction du bâti (ferme, grange, remise, etc.)
 - La singularité architecturale
 - Les matériaux de construction
- ✓ Non affectation au logement ;



NON INVENTORIÉ

- Les réhabilitations récentes



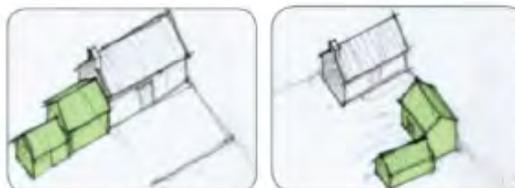
- Les habitations



- Les anciennes maisons abandonnées

INVENTORIÉ

- Les dépendances



- Les parties de la ferme non affectées au logement



- ✓ Proximité immédiate de l'habitation/bâti isolé ;
- ✓ Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation ;
 - L'intégrité du volume bâti (4 murs + toiture) ;
 - La volumétrie et les ouvertures pouvant accueillir un logement sans modification importante des façades de la construction ;
 - Construction d'une superficie $\geq 40 \text{ m}^2$ et d'une hauteur suffisante $\geq 3 \text{ m}$ à l'égout du toit (à redéfinir) ;
 - Qualité technique des constructions (exclusion des bâtiments présentant des pathologies de construction tels que fissurations, désolidarisation des murs, destruction par des insectes xylophages, présence importante de champignons lignivores, etc).

✓ Accessibilité ;

- Conformément au code de l'urbanisme, le bâtiment doit bénéficier d'un accès carrossable, empruntable par les véhicules de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (...) »

✓ Desserte en réseaux / aptitude du terrain à l'assainissement non collectif ;

Le bâti doit bénéficier à **minima** d'une desserte par :

- Le réseau électrique
- Le réseau d'Alimentation en Eau Potable ou d'un forage/source/puits - soumis à déclaration pour l'usage d'une famille auprès de l'ARS
- Le réseau d'assainissement collectif ou d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes (ANC - demande préalable au SPANC)- implique une parcelle détachable suffisante pour accueillir le dispositif
- La défense incendie



✓ Proximité d'une exploitation agricole, quelle(s) incidences(s) ?

- Prise en compte des périmètres de réciprocité ;
- Mise en place une distance minimale autour d'un bâtiment agricole en activité ;

Objectif : avoir une bonne cohabitation entre les différents usagers du territoire (éviter les conflits de voisinage)

- Ne pas recenser les bâtiments isolés de tout autre bâtiment, en plein centre de la zone agricole afin de :
 - Ne pas entraîner des contraintes sur le périmètre d'épandage de l'activité agricole ;
 - Ne pas générer des besoins supplémentaires en réseaux ;
 - Limiter le mitage de l'espace agricole.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les bâtiments identifiés au titre du changement de destination et situés en zone inondable (bâtiments n°3 et n°6) pourraient potentiellement être reconvertis en habitat, si les niveaux inférieurs sont conçus pour résister autant que possible à une crue, soit :

- Prévoir un vide sanitaire suffisant
- Mettre en hauteur tous les équipements sensibles et installations électriques
- Ne pas intégrer de gêne aux écoulements (clôtures, haies, murets...)
- Disposer d'une zone refuge cohérente avec la capacité du bâtiment et d'une évacuation par le haut
- Prévoir que les rez-de-chaussée inondables soient des zones non habitables
- Les niveaux inondables doivent utiliser des matériaux résistants à l'eau

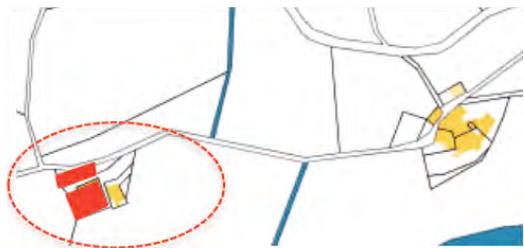
De plus, un plan d'évacuation inondation en plus de celui relatif au risque incendie sera demandé pour les établissements recevant du public.

IDENTIFICATION ET REPÉRAGE DES CONSTRUCTIONS

TABLEAU RÉCAPITULATIF – RECENSEMENT

N° de fiche	Adresse	Lieu	Type de construction	N° cadastre
1	Chemin de la Rivière	Embruyex	Dépendances agricoles	G338-339-340
2	Chemin des Bayles	Les Bayles	Remise-grange	I320
3	Chemin de la Rivière	Chambeyzon	Rénovation de ferme	G235
4	Route du château	Le Canier	Ancienne ferme	I82
5	Chemin du Planoulet	L'inférieur	Remise-grange	B213-216
6	Rue de l'église	L'inférieur	Moulinage	B42
7	Route du Coiron	L'inférieur	Ancienne école	A32
8	Chemin du Planoulet	L'inférieur	Remise-grange	B18
9	Route de Cougourdas	Cougourdas	Remise-grange	H122
10	Route de Barry	Cix	Ancien local destiné à l'exploitation de vaches laitières	H67
11	Route du château	Château/Les Celliers	Ancien bâtiment agricole accueillant des animaux	A94
12	Chemin de Seguret	Seguret	Ancien bâtiment agricole (stockage du fourrage)	E691

FICHE 1 - EMBUYEX

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section G n°338, 339, 340</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment est une ancienne ferme d'architecture simple, compacte avec une cour intérieure fermée par les dépendances agricoles. Les bâtiments sont en pierres noires de basaltes et en pierre de calcaires (blanches) avec une toiture deux pentes en tuiles canal avec des rangs de génoises.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>La partie à l'Est est dédiée à l'habitation. De nombreuses dépendances agricoles existantes au Nord et à l'Ouest peuvent être valorisées en habitation.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le potentiel de valorisation des dépendances agricoles est très important, environ 400 mètres carrés par niveau peuvent être valorisés en habitation, gîtes, chambres d'hôtes.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le secteur est desservi par les réseaux électriques, l'alimentation en eau potable. Les constructions sont équipées d'assainissement non collectif.</p> <p>L'accès au site est très aisé depuis le chemin de la Rivière.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Deux exploitations existent à proximité, la plus proche se situe au Nord au lieu-dit « Lachamp » à environ 350 mètres à vol d'oiseau. La seconde se situe à Trouillers, à 400 mètres environ. Des terres agricoles sont cultivées au Nord et à l'Est du bâti existant.</p>	  

FICHE 2 - BAYLES

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section I n°320</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment s'insère dans un ensemble bâti d'architecture traditionnelle, de volumes simples en pierres de basaltes noires et de pierres de calcaires.</p> <p>Une partie du bâti a été enduite sur la façade principale.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est une ancienne remise-grange d'une ancienne exploitation agricole.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le bâtiment offre une superficie suffisante (280 m² environ) pour être valorisé en gîte et venir compléter l'offre touristique déjà présente dans cet ensemble bâti.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le secteur est desservi par les réseaux électriques, l'alimentation en eau potable. Les constructions sont équipées d'assainissement non collectif.</p> <p>L'accès au site est très aisé depuis le chemin des Bayles.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Des hangars agricoles sont présents au Nord du bâti existant avec notamment une bergerie à environ 150 mètres.</p> <p>Des zones de pâturage sont présentes à proximité du groupe d'habitation</p>	

FICHE 3 - CHAMBEYZON

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section G n°235</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Grand corps de ferme avec une partie habitation et une partie grange semi-ouverte. Ce bâtiment s’insère dans la pente, de volume simple, sur deux étages (rez-de-chaussée à usage de caves, granges à foin), en pierres de basaltes noires.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>La partie à gauche de l’habitation est dédiée au stockage du foin, de la paille. Ce bâtiment est couvert par une toiture deux pentes et des piliers en pierres de basalte.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l’habitation</p> <p>L’ancienne grange à foin peut faire l’objet d’une fermeture entre les piliers existants et être ainsi valorisé en espace d’habitation.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le bâti existant est desservi par le réseau électrique et le réseau d’alimentation en eau potable.</p> <p>L’assainissement devra être assuré par un système d’assainissement non collectif. L’accès se fait à partir du chemin communal.</p> <p>5- Prise en compte du risque inondation</p> <p>Le bâtiment est situé en zone inondable. Les dispositions inscrites en préambule du présent document doivent être respectées ainsi que les dispositions générales du règlement écrit (pièce n°5 du PLU)</p> <p>6- Proximité d’une exploitation agricole</p> <p>L’exploitation agricole la plus proche est située à environ 300 mètres à vol d’oiseau. Le tènement d’implantation de la construction est coupé des terres agricoles, de pâturages par des haies végétalisées.</p>	  

FICHE 4 – ROUTE DU CHÂTEAU-LE CANIER

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section I n°82</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment est implanté dans la pente, de volume simple avec toiture à 2 pans en tuiles canal. La façade en pierres noires de pays jointoyées a été rénovée. Une maison d'habitation se situe dans le prolongement de cette grange.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Il s'agit d'une ancienne grange servant pour remiser le foin et stocker le matériel agricole. Actuellement le bâtiment sert de garage.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>La grange dispose d'une surface au sol d'environ 180 m².</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le bâtiment est desservi par le réseau public d'électricité et d'alimentation en eau potable. Le traitement des eaux usées est assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. L'accès se fait depuis la route du Château.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Le bâtiment s'implante à proximité de zones agricoles.</p>	   

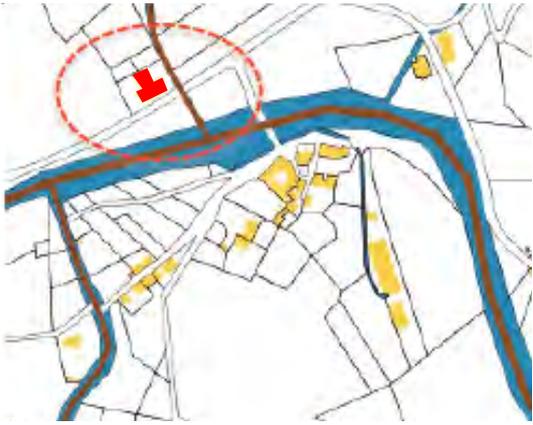
FICHE 5 – SAINT-MARTIN L'INFÉRIEUR

	
Localisation – cadastre - parcelle section B n°213-216	Localisation - photo-aérienne
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment se situe au sein d'un groupe de 3 constructions existantes. Le volume est simple, implanté dans la pente, la façade est en pierres de basaltes avec toiture 2 pentes en tuiles canal.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est une ancienne grange-remise.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le bâtiment représente un potentiel de valorisation d'environ 80 à 100 m² sur deux niveaux de construction.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le bâtiment est accessible depuis la route du Planoulet et par un chemin privé (fermé par un portail) qui dessert le petit groupe d'habitation.</p> <p>L'ensemble des réseaux électricité, AEP est présent en limite de propriété. Un système d'assainissement non collectif devra être mis en place lors du changement de destination.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.</p>	 

FICHE 6 – SAINT-MARTIN L'INFÉRIEUR

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section B n°42</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Il s'agit d'un ancien moulinage avec une partie de la construction déjà utilisée en habitation. Le bâtiment du moulinage est de volume simple, un niveau, en pierres de basaltes avec toitures deux pans en tuiles canal.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est un ancien moulinage, actuellement inoccupé.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le potentiel de réhabilitation de l'ensemble du bâtiment du moulinage est d'environ 350 m². Le propriétaire souhaite faire une salle d'exposition et/ou réception-séminaire.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le moulinage est accessible depuis la rue l'église et ensuite par une voie d'accès privé. Les réseaux sont déjà présents sur le secteur en raison de la présence de l'habitation et de l'ancienne activité du moulinage.</p> <p>5- Prise en compte du risque inondation</p> <p>Le bâtiment est situé en zone inondable. Les dispositions inscrites en préambule du présent document doivent être respectées ainsi que les dispositions générales du règlement écrit (pièce n°5 du PLU).</p> <p>6- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.</p>	

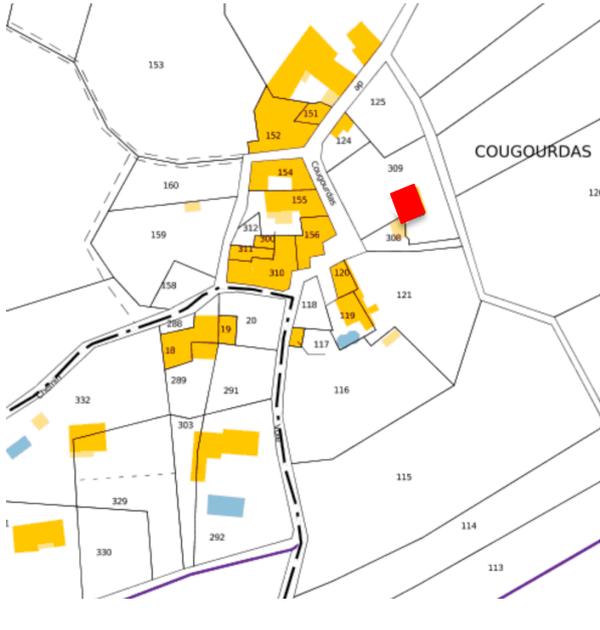
FIGE 7 – SAINT-MARTIN L'INFÉRIEUR – ANCIENNE ÉCOLE

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section A n°32</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment est d'architecture du début du XIXème siècle avec de grandes ouvertures en façade avec toiture deux pans en tuiles canal avec rangs de génoises. La façade est réalisée en pierres de basaltes enduits.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est l'ancienne école du village.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le bâtiment peut faire l'objet soit d'une valorisation en plusieurs appartements soit une offre nouvelle de service public (lieu d'accueil pour des enfants, lieu de coworking...).</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Les réseaux desservent déjà le bâtiment existant (assainissement collectif, eau potable, électricité). L'accès est très aisé depuis la route départementale n°213.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.</p>	  

FICHE 8 – SAINT-MARTIN L'INFÉRIEUR – PLANOULET

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section B n°18</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment est de volume simple en pierres de basaltes jointoyées, implanté dans la pente avec toiture un pan couvert de tuiles canal avec deux rangs de génoises. Il fait partie d'un ensemble bâti à flanc de colline, à l'alignement de la voirie.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est une ancienne grange à foin sur deux niveaux, implantée à l'alignement de la voirie et à flan de collines.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Les deux niveaux présentent une superficie de 40 m² de surface de plancher chacun.</p> <p>4 - Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>L'accès se fait à partir du chemin de Planoulet. L'ensemble des réseaux est présent le long de la voie existante du village de l'inférieur.</p> <p>5 - Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.</p>	 

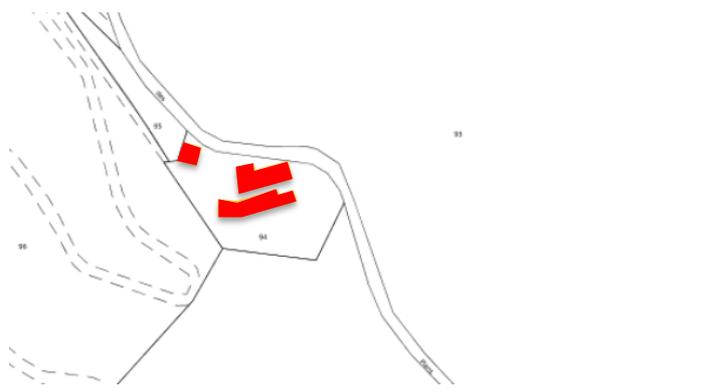
FICHE 9 – COUGOURDAS

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section H n°122</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1- Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment est de volume simple en pierres de basaltes jointoyées, avec toiture deux pans couverts de tuiles canal (toiture refaite récemment à l'identique de l'ancienne toiture). Implanté à une dizaine de mètres de la route principale de Courgoudas, ce bâtiment, fait partie de l'ensemble bâti du hameau.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est une ancienne grange sur un niveau.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>L'emprise au sol de ce bâtiment est d'environ 96 m² (1 seul niveau).</p> <p>4 - Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>L'accès se fait à partir de la route de Courgoudas (VC n°1). L'ensemble des réseaux est présent le long de la voie existante.</p> <p>5 - Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.</p>	 

FICHE 10 - CIX

	
Localisation – cadastre - parcelle section H n°67	Localisation - photo-aérienne
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment s'inscrit dans un hameau de caractère du 15^{ème} siècle. Il est de volume simple en pierre.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment est un ancien local destiné à l'exploitation de vaches laitières. Il n'est plus utilisé pour l'agriculture.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le potentiel de réhabilitation de l'ensemble du bâtiment est d'environ 230 m². Les propriétaires souhaitent faire un gîte et une salle d'accueil d'activité.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le secteur est desservi par les réseaux électriques. L'eau est amenée pour l'ensemble des bâtiments par une source privée de débit suffisant (absence de raccordement au réseau). Les constructions sont équipées d'assainissement non collectif. L'accès au site est aisé depuis le chemin de Cix via la route de Barry.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Le bâtiment se situe à environ 200 m² à vol d'oiseau d'un bâtiment d'élevage. Un autre gîte et des boisements marquent la limite entre le bâtiment d'élevage et le bâtiment identifié comme pouvant changer de destination.</p>	

FICHE 11 – LE CHÂTEAU/LES CELLIERS

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section A n°94</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Les 3 bâtiments sont des bâtiments en pierre, de conception simple avec toiture deux pans couverts de tuiles canal.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Les bâtiments accueillait des brebis qui ont été transférées dans un nouveau bâtiment construit récemment au lieu-dit La Chaux.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le potentiel de valorisation se répartit sur les 3 anciens bâtiments agricoles qui couvrent une emprise au sol de : 70 m², 215 m² et 235 m².</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le secteur est desservi par les réseaux électriques, l'alimentation en eau potable. Les constructions sont équipées d'assainissement non collectif qui devront faire l'objet d'un contrôle par le SPANC. L'accès au site se fait par la route du château.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Les bâtiments se situent à proximité du château de Pampelonne qui est un siège d'exploitation. Il n'y a pas de terres exploitées à proximité immédiate des bâtiments.</p>	

FICHE 12 – SEGURET

	
<p>Localisation – cadastre - parcelle section E n°691</p>	<p>Localisation - photo-aérienne</p>
<p>1 - Valeur architecturale, patrimoniale, historique, culturelle</p> <p>Le bâtiment est un ancien bâtiment agricole en bon état (hors toiture restée en fibro-ciment). Il s'inscrit dans un corps de ferme avec une cour intérieure fermée par les façades.</p> <p>2 - Non affectation au logement</p> <p>Le bâtiment était destiné à stocker du foin. L'exploitation en place a été transférée au hameau des Bouviers, récemment.</p> <p>3 - Potentiel du bâti à accueillir de l'habitation</p> <p>Le potentiel de valorisation de l'ancien bâtiment agricole en habitation, gîtes, chambres d'hôtes est d'environ 150 m².</p> <p>La volumétrie du bâtiment permet d'accueillir un logement sans modification importante de la construction.</p> <p>4- Accessibilité et desserte des réseaux</p> <p>Le secteur est desservi par les réseaux électriques et d'alimentation en eau potable. Le bâtiment devra être équipé d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'accès au site s'effectue par le chemin de Seguret, via la route de la Bastide.</p> <p>5- Proximité d'une exploitation agricole</p> <p>Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.</p>	